



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
38/25	17.06.2025	Utvalg for plan og samfunn

Detaljregulering for Kvislavegen 5 - Del av 21/68

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Vedlagt planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 38/2025 i møte den 17.06.2025:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

Vedlagt planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, datert 06.06.2025.pdf
- 2 Plankart, datert 06.06.2025.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 06.06.2025.pdf
- 4 Vedlegg 1 - Illustrasjonsplan, datert 21.11.2024 (Praksis arkitekter AS).pdf
- 5 Vedlegg 2 - ROS-analyse, datert 02.06.2025.pdf
- 6 Vedlegg 3 - Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, datert 02.05.2025.pdf
- 7 Vedlegg 4 - VA-skisse H001, datert 20.05.2025.pdf
- 8 Vedlegg 5 - Miljøteknisk undersøkelse, datert 05.05.2025.pdf
- 9 Vedlegg 6 - Sammendrag og kommentering av innspill ved varsel om oppstart.pdf

Relevante lenker

- [Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 29.05.2017, sist endret 19.03.2024.](#)
- Ny samfunnsdel vedtatt 31.03.2025, sak 29/2025.
- Etablering av ny politistasjon i Verdal – investeringsramme, 16.12.2024, sak 128/2024

Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av forslagsstiller Verdal kommune ved Teknisk drift. Hensikten med planen er å legge til rette for ny politistasjon.

Mulighetsstudie utarbeidet av Praksis Arkitekter AS i 2024 er lagt til grunn for planforslaget.

Planforslaget avviker fra avsatt boligformål (B12) i kommunedelplan Verdal by 2017–2030. Endring av arealformål er begrunnet med samfunnsbehov. Området ble foreslått som et av flere alternativ som Verdal kommune leverte i anbudsprosessen til Politiet, og anslått som det beste alternativet som Politiet valgte. Området er de siste årene brukt som lager for Verdal kommune sin uteavdeling. Det ble i kommunestyret den 16.12.2024 vedtatt investeringsramme for bygging av Politistasjon i Kvislavegen (KS 128/2024).

I planoppstartsmøtet var intensjonen planvedtak i september og byggestart i 2025.

Det vises til planbeskrivelse med vedlegg for utfyllende informasjon.

Planområdet

Planområdet på ca. 10 daa er lokalisert på Tinden, rett sør for Verdal sentrum. Planområdet avgrenses av Kvislavegen i sør og i øst. Vest for planområdet er det regulert et boligfelt med småhusbebyggelse (detaljregulering for Tinden vest) og sør for Kvislavegen er det eksisterende boligfelt. I nord innenfor samme gårds- og bruksnummer er det brannstasjon, bygg for sivilforsvaret og Røde kors, og bygg som Teknisk drift disponerer. Øst for planområdet er det bekk, skog og dyrka mark.

Området har adkomst fra Fv. 757 via kommunale veg Kvislavegen. Rundkjøringen i krysset Kvislavegen x Fv. 757 er like nord for planområdet. Det er ca. 400 m i luftlinje til Verdal stasjon. Det er jernbane (Trønderbanen) noe vest for området.

Eiendommen (gnr/bnr. 21/68) har tidligere vært brukt til søppelfylling og gjenbrukstorg, og er i dag lager for kommunens uteavdeling. Det er den nedre halvdel av eiendommen som foreslås regulert til politistasjon. Planområdet består av jorddekt fastmark med grus og noe asfalt. Terrenget i området er forholdsvis flatt, men med en liten forhøyning midt på. Terreng høyden varierer fra ca. kote +4,5 m til ca. kote +7 m.

Planstatus

Området er i gjeldende kommunedelplan avsatt som boligformål (B12), etter innspill fra Teknisk drift i forbindelse med siste kommunedelplanrevisjon. Det var tidligere avsatt for offentlig bebyggelse.

Kommunedelplanen (KDP) viser framtidig gangforbindelse innenfor B12, langs deler av Kvislavegen samt hensynssone for 200-årsflom (utdatert) og forurenset grunn.

Forhold til KU-forskriften

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU).

Planforslaget

Generelt

Området foreslås regulert til offentlig tjenesteyting (o_BOP) og fortau langs del av Kvislavegen. Plankartet viser også byggegrenser, to avkjørselspiler, hensynssone H320 for flom og bestemmelsesområde #1 om adkomst (strekning der ny avkjørsel kan tillates).

Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende)

Vedlagt illustrasjon viser politistasjon med tilhørende garasje, parkering osv.

Diverse utdrag fra vedlagte plandokumenter:

Ny politistasjon er planlagt i 2 etasjer med en høy 1. etasje for garasje og et inngjerdet område i tilknytning til garasjen. Utomhus vil det tilrettelegges for vegadkomst fra Kvislavegen, ansatt- og besøkparkering, grøntområder og gangforbindelser mot vest og nord.

Bygget er plassert sentralt på tomte for å sikre god tilgjengelighet og oversikt, samtidig som det gir rom for funksjonell adkomst og gode utearealer. Illustrasjonsprosjektet viser et moderne bygg med tydelig offentlig preg, med volumoppdeling som skaper god skala mot nærliggende småhusbebyggelse. Fasadematerialer og formspråk er valgt for å fremstå robuste, tilgjengelige og tydelige, i tråd med byggets offentlige funksjon. Bygget tilpasses eksisterende terreng og gir en rolig og lesbar struktur.

Planområdet grenser til etablert boligbebyggelse i sør og vest. Det har vært viktig å unngå negative konsekvenser for bomiljøet. Bygget er plassert med avstand til boligene, og det er lagt til rette for vegetasjon og skjerming mot støy og innsyn.

Bygget er utformet som et tydelig offentlig bygg med moderne uttrykk og god tilpasning til nærliggende småhusbebyggelse. KDP stiller krav til god materialbruk, proporsjoner og terrengtilpasning i sentrale områder, som er ivarettatt. Politistasjonen vil bidra til stedets identitet og oppleves som et landemerke ved adkomst til Verdal sentrum fra sør. Planen legger opp til helhetlig og harmonisk bebyggelse med oppbrutte fasader og skjerming mot naboer.

Planområdet ligger flatt til mellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Bebyggelsen vil ha lav visuell påvirkning fra fjernvirkning, men vil være synlig fra Kvislavegen og jernbanen. Volumet er brutt opp og plassert lavt i terrenget for å minimere inngrep. Store terrenginngrep unngås.

Bebyggelsen

Grad av utnyttning: Det foreslås 70 %-BYA (prosent bebygd areal). Parkering medregnes.

Byggehøyder: Det foreslås maks gesims- og mønehøyde på hhv. 10 og 12,5 meter, samt mulighet for takoppbygg for tekniske anlegg inntil 1,5 m over gesims på maks 15 % av byggets grunnflate og som er minst 2 m inntrukket fra gesims.

Kotehøyde: Laveste tillatte nivå for ferdig golv i første etasje er kote +5,4 m.

Biladkomst og fortau

Det foreslås ny avkjørsel fra Kvislavegen, noe sør for dagens avkjørsel. Endelig plassering skal være innenfor vist bestemmelsesområde. Frisikt er følgelig ikke vist i plankartet, men må likevel ivaretas i videre prosjektering.

Det foreslås 2,5 m bredt fortau (SF1 og SF2) langs del av Kvislavegen (fra plangrense i vest til dagens avkjørsel for brannvesenet m.fl. Fortauet er ikke ført helt fram til avkjøringen til Reinsholm, av hensyn til Kvislabekken med kantsone. Kantsonen er delvis veldig knapp.

Planen legger til rette for internkjøring og snumuligheter for tjenestekjøretøy og leveranser. Trafikkløsningen er vurdert i samarbeid med kommunen. Se vedlagt situasjonsplan samt foreløpig utomhusplan i planbeskrivelsens figur 12.

Parkering

Både minimum og maks parkeringskrav er angitt i reguleringsbestemmelser.

Det foreslås minst 1 p-plass per 50 m² BRA for ansatte, 2 plasser for besøkende, 1 plass for tjenestekjøretøy og 0,5 sykkelplass per ansatt, hvorav minst halvparten under tak. Minst 5 % HC-parkering. Minst 10 % av bilplassene skal være tilrettelagt med ladestasjon for elbil.

Maks 40 parkeringsplasser på bakken for ansatte og besøkende.

Trafikkforhold og trafiksikkerhet

Trafikkmengden i Kvislavegen forbi planområdet var på 1326 ÅDT (årsdøgntrafikk) i 2020. Fv. 757 ved rundkjøringen hadde ÅDT på 5000 kjøretøyer per døgn i 2023.

Planforslaget medfører liten økning i trafikk. Kvislavegen har god kapasitet, og adkomstløsningene skal være enkle, oversiktlige og trafiksikre.

Det foreslås fortau langs en strekning av Kvislavegen. Fra regulert boligfelt «Kvislaparken» på Reinsholm-området er det gangforbindelse til sentrum. Vest for planområdet er det også gangforbindelse til sentrum. Ifølge reguleringsbestemmelse 2.9 skal det sikres areal for gangforbindelse vestover mot eksisterende gangveg vest for planområdet.

Politistasjonen vil få egen adkomst sør for eksisterende adkomst. På denne måten skilles trafikk til/fra brannstasjon/sivilforsvaret/Røde Kors og trafikk til/fra politihuset.

Kollektivtilbudet ved Verdal stasjon (tog, buss og drosje) er nært tilgjengelig.

Uteopphold og nærmiljø

Ifølge planbeskrivelsen punkt 4.6 legges det til rette for «skjermede og funksjonelle uteoppholdsarealer for ansatte og publikum. Det tilrettelegges for benker, grøntarealer og oppholdssoner, med god soltilgang og skjerming fra trafikk. Området har ikke krav til lekeplass da det ikke er boliger i planen, men nærliggende grøntstruktur beholdes som visuell buffer. Uteområdene skal detaljprosjekteres i utomhusplan som følger byggesaken».

Universell utforming

Planbeskrivelsen punkt 4.9: «Bygget og uteområdene planlegges i tråd med krav til universell utforming. Det legges vekt på tilgjengelighet i inngangspartier, innvendig orientering og utomhusløsninger. HC-parkering, ramper, ledelinjer og taktile elementer inngår i utomhusplan. Målet er en politistasjon som oppleves tilgjengelig og inkluderende for alle brukergrupper, i tråd med TEK17 og kommunale retningslinjer.»

Støy og luftkvalitet

Planområdet ligger utenfor rødt og gult støyvarselkart for veg og jernbane.

Forslag til reguleringsbestemmelse 2.3 angir generelt krav ift. støy. Bestemmelse 2.5 angir krav i forhold til både støy og luftkvalitet ifb. anleggsperiode.

Fare for flom og stormfo (høy vannstand), klimatilpasning

Planområdet er ifølge NVEs flomsonekart delvis utsatt for 1000-årsflom. Spesielt nordøstre del av området vurderes å kunne bli berørt ved ekstremnedbør og høy vannstand i

Verdalselva. Verdal kommune ved Teknisk drift har gjort en vurdering av flomsituasjonen, og for å ivareta trygg byggegrunn og unngå skader ved flomhendelser, er det i reguleringsbestemmelsene foreslått at laveste gulv på bygget skal ligge minimum på kote +5,4 m (NN2000), noe som i planbeskrivelsen opplyses å tilsvare 1000-års flomnivå med sikkerhetsmargin. (Kommunedirektøren tilrår i denne sak en kvalitetssikring). Terrengforming og overvannshåndtering skal utføres slik at vann ledes bort fra bygg og oppholdssoner, og håndteres lokalt.

Fare for ras/skred – Områdestabilitet

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og det er dokumenter tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Sammendrag i vedlagt geoteknisk vurdering nevner grunnforhold, grunnvannstand og forurenset grunn, og konkluderer med følgende:

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Med bakgrunn i topografien på tomte og nærliggende område vurderes det at det ikke er fare for områdeskred. Utredningen stopper ved punkt 3 iht. tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019. Det er ikke nødvendig med videre utredninger av områdestabilitet eller uavhengig kvalitetssikring.

Fundamentering av bygget anses løsbart med bruk av tradisjonelle fundamenteringskonsept. Erfaring fra lignende prosjekter og grunnlag fra nærliggende grunnundersøkelser tyder på at direkte fundamentering på stedlige masser er mulig. Det forutsettes at alt av avfall fjernes og ny oppfylling/planering under byggets fotavtrykk utføres med kvalitetsmasser av sprengstein/pukk som legges ut lagvis og komprimeres.

Det konkluderes med at planlagte tiltak er byggbart og skredsikkert iht. aktuelle lover og forskrifter. Lokalstabilitet, bæreevne og setninger skal dokumenteres iht. Norsk standard/Eurokode i detaljprosjekteringsfasen. Graving knyttet til fjerning av avfall og forurensede masser må vurderes særskilt i dialog med miljøgeolog i senere planfaser.

Grunnforhold

Ifølge NGUs løsmassekart består området i hovedsak av elve- og bekkeavsetning. Området er berørt av NVEs aktsomhetskart for kvikkleire, og områdestabiliteten er vurdert. Eiendommen har tidligere vært søppelfylling, og forurensede masser skal skiftes ut. Aktsomhetskart for radon i området viser moderat til lav aktsomhetsgrad.

Hydrogeologi og grunnvann

Nærliggende resipienter til området er Kvislabekken som renner ca. 30 m øst for området og er registrert med «svært dårlig økologisk tilstand». Grunnvannet i området har «god kvantitativ tilstand» ifølge Vann-nett, og ifølge NGUs grunnvannsdatabase GRANADA har eiendommen et antatt betydelig grunnvannspotensiale.

Forurenset grunn - deponi

I planområdet er det registrert tidligere deponering av masser, trolig fra eldre fyllingsaktivitet. Det foreligger en miljøteknisk grunnundersøkelse, utarbeidet av Sweco, som dokumenterer behov for fjerning av forurensede masser før igangsetting. For å sikre at grunnforholdene blir helse- og miljømessig egnet til formålet, stiller planen rekkefølgebestemmelser som krever at alle deponerte og forurensede masser skal fjernes før tiltak kan igangsettes.

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser som dokumenterer fjerningen, og det kreves særskilt vurdering av mulig gassfare også fra naboeiendommer. Dersom risiko for gasspåvirkning fra nærliggende områder ikke kan utelukkes, skal det gjennomføres tiltak eller en utredning som dokumenterer akseptabel restrisiko. All håndtering skal være i tråd med forurensningsforskriften og dokumenteres før tillatelse til tiltak kan gis.

Miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan før oppstart av byggearbeid. Denne skal beskrive tiltak for støyreduksjon, støvdemping, håndtering av overvann og avfall, samt tilrettelegging for fossilfri anleggsdrift. Tiltak for å sikre lav klimapåvirkning og god ressursbruk vil vurderes i prosjekteringsfasen. Forurensset grunn og flom håndteres iht. gjeldende regelverk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS-analysen viser mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, og avklarer avbøtende tiltak for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Utdrag fra planbeskrivelsen:

«I eksisterende situasjon er det flom, grunnforhold og forurensset grunn som er kartlagt med spesiell risiko i ROS-analysen.»

Vedlagt ROS-analyse påpeker flere forhold med akseptabel risiko forutsatt at det utføres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak er angitt i reguleringsbestemmelser. Gitt at avbøtende tiltak følges opp, er risikoen forbundet med planforslaget på et akseptabelt nivå.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygg innenfor planområdet. Nærmeste kulturminne innenfor boligområdet Kvislaparken, som det vises til i planbeskrivelsen, har i kulturminnesøk status fjernet. Området har vært brukt til søppelfylling. Fylkeskommunen har ikke krevd kulturminnefaglig undersøkelse. Kulturminnelovens aktsomhetsplikt er nevnt i forslag til reguleringsbestemmelser.

Naturmangfold

Planområdet består av tidligere fyllings- og lagerareal. Planområdet ligger innenfor dekningskart som ifølge Naturbase er kartlagt etter NIN (Natur i Norge). I planområdet er det ikke registrert naturtyper eller rødlista arter. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig.

Like øst for planområdet er det kartlagt naturtyper. Kvislabekken på motsatt side av Kvislavegen (utenfor planområdet) er naturtype viktig bekkedrag med middels verdi, sjørretvassdrag. Bekken har dårlig kjemisk tilstand. Forutsatt at overvann og forurensa grunn løses på en god måte, vil den ikke bli berørt. Et mindre skogareal øst for bekken er naturtype gammel høgstaudegråorskog med svært stor verdi.

Ifølge planbeskrivelsen bør en unngå prydplanter som er fremmedarter samt unngå spredning av fremmedarter.

Naturressurser

Ifølge NIBIO Kilden AR5 består planområdet av åpen fastmark, samferdsel og bebygd areal.

Ifølge NGUs gusdatabase ligger området i sand- og grusressursen Borga med liten betydning. Ressursen (elveavsetningen) dekker et stort areal. Veggen Grustaket i nærområdet antyder at det trolig har vært uttak på Tinden.

Friluftsliv og nærmiljø

Nært planområdet: Kantsonen langs Kvislabekken, på motsatt side av planområdet og Kvislavegen, er kartlagt som grønnkorridor svært viktig friluftslivsområde, uten tilrettelegging. Her er det ikke naturlig å ferdes.

Ifølge planbeskrivelsen er det forsøkt å ta hensyn til naboer.

Vann-, avløp- og energiløsninger

I planoppstartsmøtet ble det gitt aksept for at det gis bestemmelse om VAO-plan. VA-skisse er vedlagt. Løsning for overvannshåndtering, til dels motstridende, er omtalt i flere plandokumenter og krav om VAO-plan er angitt i reguleringsbestemmelse.

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljplaner for vann og avløp inkl. overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra kommunens tekniske avdeling.

Det er kommunale vann- og avløpsledninger i nærområdet. Planområdet skal tilknyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett via nye ledningsanlegg for vann, spillvann og overvann.

Strømforsyning: Tidligere høyspentledning (luftlinje) over planområdet er lagt som jordkabel langs Kvislavegen. Tensio opplyser at det er tilgjengelig kapasitet i eksisterende nettanlegg for tilknytning av den nye politistasjonen, men at behovet må avklares nærmere ved bestilling. (Det er regulert areal for trafo i naboplan, inntil planområdet).

Renovasjon

Renovasjon foreslås løst innomhus.

Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelse «6 Rekkefølgebestemmelser» omhandler fortau, fjerning av deponert avfall og fjerning av forurenset grunn. Bestemmelse 2.4 (VAO), 2.5 (om plan for bygge- og anleggsfasen) og 2.6 (om miljøoppfølgingsplan) gir rekkefølgebestemmelser.

Ifølge planbeskrivelsen punkt 4.1 er det gitt følgende rekkefølgebestemmelser:

- VAO-plan (vann, avløp og overvann) med dokumenterte løsninger og positiv uttalelse fra kommunen skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.
- Miljøoppfølgingsplan (MOP) skal utarbeides før igangsetting, og beskrive tiltak for å redusere ulemper i anleggsfasen, herunder støv, støy, rigg, transport og massedisponering.
- Fjerning av masser i deponiområde skal være gjennomført før grunnarbeid igangsettes.
- Utomhusplan skal være godkjent før igangsetting, og gjennomføres før brukstillatelse.
- Krav om ferdigstilling av fortau og trafikksikre adkomster gjelder før bygget tas i bruk.

Rekkefølgebestemmelsene skal sikre funksjonell infrastruktur, trygghet, miljøhensyn og god gjennomføring av tiltaket i tråd med planens intensjon. Utomhusplan er kun nevnt i bestemmelse 2.1, og eneste «rekkefølge» er at den skal vedlegges søknad om tiltak.

Utbyggingsavtale

Ikke relevant.

Planprosess

Medvirkning

Planavdelingen gjennomførte planoppstartsmøte med Teknisk drift (oppdragsgiver) og plankonsulent Multiconsult den 11. mars 2025.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i avisen Innherred den 15. mars 2025, samt på [kommunens hjemmeside](#). Grunneiere, berørte naboer, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner ble varslet per brev den 14. mars 2025. Høringsfrist var 13. april 2025.

Brev om utvidelse av planområdet ble sendt den 25. april 2025, og [kunngjort på kommunens hjemmeside](#). Frist for merknader var 18. mai 2025. Bakgrunnen for utvidelsen var behov for et forlenget fortau, og utgjorde ca. 4,5 daa kommunal grunn. Samlet varslet planområde var da på ca. 13,7 daa.

Det er mottatt 13 forhåndsuttalelser, som er oppsummert og kommentert i vedlegg.

Intern høring for politisk behandling: Dette er et kommunalt planforslag. Kommunens miljøansvarlig, Teknisk drift (VA fagperson) og sikkerhets- og beredskapskoordinator / barn og unges talsperson i plansaker samt byggesak ble gitt kort frist for uttalelse. Det er ikke mottatt synspunkter så langt.

Vurdering av saken

Samlet sett vurderes planforslaget å ha positive konsekvenser for lokalsamfunnet, nabolaget, beredskapen og byutviklingen i Verdal sentrum.

Tiltaket innebærer et avvik fra kommunedelplanens arealformål, hvor området er avsatt til boligformål. Dette vurderes som akseptabelt og ønsket, og området anses egnet for offentlig tjenesteyting. Det er god dekning av andre områder for boligutbygging i kommunen. Området var tidligere avsatt til offentlig formål, og ble i 2017 endret til boligformål.

Illustrasjoner er skreddersydd for politistasjon. Planen utelukker ikke andre typer offentlig tjenesteyting. Som grunneier har kommunen kontroll med arealbruken.

Plankartet er lite detaljert, noe som gir stor fleksibilitet.

Reguleringsbestemmelser skal angis i den grad det er nødvendig. Flere forhold (estetikk, energibruk, fremmede arter, allergivennlig beplantning) kunne med fordel vært nevnt. Kommunen kan som grunneier og tiltakshaver være strengere med seg selv enn minimumskrav i Byggeteknisk forskrift TEK17 og denne plan. Intensjoner utover det som er påkrevd trenger imidlertid ikke fastsettes som juridisk bindende i planen.

Samlokalisering med etablert aktivitet, nært Fv. 757 og sentrum er gunstig. Det er både praktisk og betryggende å kunne ha politistasjon i nærheten av sentrum.

Parkeringsbehovet er ikke omtalt, men går fram av illustrasjoner. Foreslått parkeringskrav antas dekkende. Krav om to gjesteplasser og 10 % tilrettelegging for el-billading kan synes lite. Krav i KDP Verdal by begynner å bli akterutseilt ift. nye føringer i TEK17.

Kommunens råd i planoppstartsmøtet er i stor grad imøtekommet. Intensjonen var en enkel plan («flateregulering» med byggegrense, avkjørselspil og fortau langs Kvislavegen). Det gir fleksibilitet. Manøvrering er illustrert, det er gitt bestemmelser om universell utforming, løsninger for vann og avløp er beskrevet og VAO-plan er angitt med rekkefølgebestemmelse. Energibruk til oppvarming er i liten grad beskrevet. Renovasjon er planlagt innomhus. Det er gjort rede for parkeringsdekning. Områdestabilitet, fare for flom og forurensset grunn er vurdert. Impulsstøy ved bruk av sirener ved uttrykning er ikke omtalt, men brannstasjonen i nærområdet har samme tematikk. Bredde på fortau er som i naboplan.

Trafikkmengde og løsning for myke trafikanter er omtalt. Når det gjelder skoleveg, så er ingen nødt til å bruke Kvislavegen som skoleveg. Det finnes alternative gangforbindelser fra boligfeltet på Tinden. Areal for snølagring skal ifølge forslag til bestemmelse 2.1 vises i utomhusplan. Utomhusplan ser ikke ut til å vise snølagring, men det synes å være god plass til dette.

Jf. nye planregningslinjer (Arealbruk og mobilitet samt Klima og energi) ser det ut til å være lagt til rette for effektiv og fleksibel energibruk, men sirkulærøkonomi er ikke spesielt nevnt.

[illegible]

8.5	1.9	2.8	3.1	3.3	3.6	3.9	4.2	4.4	4.8	5.1	4.5	5.2
9	2.0	3.0	3.2	3.5	3.7	4.1	4.3	4.6	4.9	5.2	4.6	5.3

Tabell 3-2 fra NVE-rapport Nr. 39/2019 Flomsonekart Delprosjekt Verdalsøra.

I tabellen er det relevant å se på Q1000 og Q1000 klima. Rapportens anbefalte sikkerhetsmargin ved praktisk bruk er at det legges til 50 cm på de beregnede flomvannstandene. Rapporten påpeker også at det utenfor direkte flomutsatte områder og lavpunkt vil kunne være nødvendig å ta hensyn til flomfaren, og at forhøyet grunnvannstand (uavhengig av flom) kan medføre vann i kjellere. Stormflo er ikke medregnet. [Se havnivå i kart | Kartverket.no](#) viser at området ikke er utsatt for 1000-årsstormflo med havnivå i år 2100, se under. Øst for planområdet er 290 cm over NN2000 anbefalt høyde for planlegging ift. F3: 1000-års stormflo i 2100.

Det er foreslått minimum kotehøyde på +5,4 m for ferdig gulv i første etasje. Området ligger nærmere tverrprofil 8,5 enn 9. Ved profil 8,5 og 9 har 1000-årsflom i år 2100 med klimapåslag (Q1000klima) + 0,5 m sikkerhetsmargin en vannstand på hhv. 5,7 og 5,8 m. Uten klimapåslag er den på 5,6 og 5,7 m. Fagfolk bør vurdere om høyden bør justeres opp.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven § 8-12

Kunnskapsgrunnlaget anses tilfredsstillende. Vi vurderer at det ikke er behov for nærmere vurdering etter naturmangfoldloven.

Fylkeskommunen har bedt om at tiltak i og nært vassdrag skjer i tråd med vannforskriften. Om Kvislabekken får utslipp av overvann avklares i VAO-plan. Det er ikke gitt bestemmelser om en bestemt løsning for overvannshåndtering.

Handlingsrom

Planforslaget kan 1) vedtas sendt på høring og offentlig ettersyn, 2) sendes tilbake med råd om større endring/justering eller 3) avslås.

Plan- og bygningsloven § 12-11 (behandling av private reguleringsplanforslag) om at avslått planforslag i samsvar med kommuneplanens arealdel (kommunedelplan) kan kreves forelagt kommunestyret er ikke relevant (gjelder ikke).

Økonomi

Verdal kommune er tiltakshaver/utbygger og blir eier av bygget, mens politiet blir leietaker. Kommunen tilrettelegger infrastrukturen i planområdet og har ansvar for drift og vedlikehold av egne anlegg. Det forutsettes at det ikke oppstår varige merkostnader for kommunen utover eksisterende ansvar knyttet til veg- og VA-nett. Eventuelle driftsutgifter for politistasjonen dekkes av leietaker innenfor leieavtalen.

Klima, energi og miljø

Det ser ikke ut til å være gitt reguleringsbestemmelse om tiltak som reduserer klimagassutslipp eller om fleksibel energibruk. Tilrettelegging for fossilfri anleggsdrift og tiltak for å sikre lav klimapåvirkning og god ressursbruk er nevnt i planbeskrivelsen punkt 4.10. Dette vurderes i prosjekteringsfasen. Utbyggingen innebærer ikke nedbygging av karbonrikt areal.

Området har gode gang- og sykkelforbindelser, slik at transport kan skje klimavennlig.

Det er gitt minimum kotehøyde for første etasje ift. flom. Løsning for overvann avklares i VAO-plan, og klimatilpasning bør vektlegges.

Deponert avfall og forurensede masser med uakseptable verdier skal fjernes, jf. rekkefølgebestemmelser.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.